LE POINT EN RECHERCHE

Février 2009 Série socio-économique 09-003

Évolution de l'abordabilité entre 1981 et 2001 : Analyse de la situation dans quelques régions métropolitaines du Canada

INTRODUCTION

Ce numéro du *Point en recherche* présente les résultats d'un projet du Programme de subventions de recherche ayant porté sur l'évolution du niveau d'abordabilité des logements au Canada entre 1981 et 2001. Bien que les revenus aient augmenté et que, selon plusieurs instruments de mesure, les inégalités de revenu soient restées relativement stables, l'inabordabilité des logements est demeurée un problème pour un grand nombre de ménages. Cela pourrait être attribuable à des facteurs liés à l'offre, comme l'écart entre les frais de possession d'un logement et les loyers. Sinon, il se pourrait que certains sous-groupes de la population, notamment les locataires et les jeunes ménages intéressés à acquérir une habitation, n'aient pas profité autant que d'autres de la hausse globale des revenus.

Principales questions et méthodes

Le projet visait à examiner l'abordabilité des logements et à expliquer pourquoi celle-ci s'est détériorée dans l'intervalle de vingt ans allant de 1981 à 2001, période au cours de laquelle les revenus ont progressé au Canada tandis que les inégalités de revenu sont restées stables.

Les hypothèses suivantes ont été retenues dans le cadre du projet de recherche :

- Il est possible que les frais de logement aient augmenté plus rapidement que d'autres coûts, si bien que les frais de logement en sont venus à accaparer une part plus importante du revenu des ménages avec le temps.
- La qualité ou la « quantité » des logements occupés par les ménages a changé, de sorte que les ménages payaient pour ainsi dire plus cher pour obtenir « plus ». La qualité des habitations pourrait s'être améliorée en raison de l'adoption de nouvelles normes, d'une augmentation de la taille des unités ou des accessoires d'aménagement intérieur, tels que les installations fixes.
- La progression globale des revenus n'a pas reflété les différences entre les sous-groupes de la population en matière de logement, par exemple entre les propriétaires et les locataires, les familles monoparentales, les personnes âgées et d'autres groupes.

Afin d'examiner ces questions, des indicateurs ont été mis au point à l'aide des fichiers contenant les microdonnées sur les ménages recueillies dans le cadre des recensements. Ces fichiers renferment des données pour un sous-échantillon représentatif des ménages[1]. Malheureusement, les recensements de 1971 et de 1976 n'ont pas pu être retenus aux fins de l'étude, car leurs données sont insuffisantes. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) examinées à l'aide des fichiers de microdonnées sont les suivantes : Halifax, Québec, Montréal, Toronto, Ottawa, Hamilton, St. Catharines, Kitchener, London, Winnipeg, Calgary, Edmonton et Vancouver.

Le projet comprenait trois grands volets :

- Une étude documentaire qui a comporté d'abord un examen de l'évolution des inégalités de revenu au Canada. Cet examen d'envergure internationale a porté sur les techniques de mesure de l'abordabilité des logements utilisés ailleurs dans le monde.
- Dans le deuxième et principal volet de l'étude, des indicateurs ont été calculés à l'aide de fichiers de microdonnées à grande diffusion, afin d'examiner l'évolution de l'abordabilité. Ces indicateurs sont les suivants :
  - norme d'abordabilité (on considère qu'un ménage qui consacre au logement 30 % ou plus de son revenu se trouve dans une situation qui contrevient à la norme),
  - tendances des consommateurs sur le marché de l'habitation (nombre de personnes par pièce),
  - qualité (état) du logement (réparations nécessaires),
  - total des frais de logement et frais par pièce et par personne,

1 Les données sur le revenu recueillies lors du recensement sont celles de l'année civile précédente, tandis que celles sur les frais de logement sont celles du mois précédent.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

- changements démographiques chez les locataires et les propriétaires, exprimés par l'âge du soutien du ménage et le type de ménage,
- niveau de revenu et part du revenu consacrée au logement, selon le mode d'occupation.

- Dans le dernier volet, on a retenu des indicateurs macroéconomiques, comme le produit intérieur brut, le taux de chômage et l'indice des prix à la consommation, pour mieux définir le contexte.

CONSTATATIONS

Analyse documentaire

Au Canada, l'inégalité des revenus est moins prononcée qu'au Royaume-Uni ou aux États-Unis, mais elle l'est davantage que dans bien des pays d'Europe. Même si cette inégalité a, tour à tour, augmenté puis diminué au Canada, suivant les cycles économiques, elle est restée relativement stable par rapport à la situation dans d'autres pays. Pendant les années 1980, l'inégalité des revenus n'a pas augmenté au Canada ni aux Pays-Bas, tandis que l'écart s'est creusé en Suède, au Royaume-Uni et aux États-Unis. Une comparaison entre le Canada et les États-Unis a révélé, d'une part, que l'inégalité et la polarisation des revenus est moindre au Canada qu'aux États-Unis et, d'autre part, que les revenus les plus bas recensés au Canada sont supérieurs à ceux relevés aux États-Unis. Bien que le nombre de familles ayant un revenu égal à la moitié du revenu médian ait reculé dans les deux pays, celles-ci étaient 50 % plus fréquentes aux États-Unis qu'au Canada.

Selon l'analyse documentaire, à l'instar du revenu, les frais de logement au Canada ont été touchés par les cycles économiques[2]. Entre 1970 et 2000, la conjoncture économique était favorable et le prix des habitations a augmenté en moyenne de 32 %. Lorsque l'économie canadienne a ralenti, le prix des habitations a fléchi lui aussi, diminuant en moyenne de 14 % pendant le cycle.

L'inégalité de la richesse a augmenté au Canada entre 1984 et 1999[3]. De toutes les composantes de la richesse, ce sont les régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) qui ont le plus contribué à creuser l'inégalité. Le revenu médian a chuté dans les trois déciles de revenu les plus bas, tandis qu'il a augmenté de 27 % dans le décile le plus élevé. Ce dernier est d'ailleurs le seul à avoir accru sa part de la valeur nette globale entre 1984 et 1999. De plus, il n'a pas été possible d'établir clairement l'incidence des changements démographiques chez les ménages (par exemple, l'accroissement de la part des familles monoparentales dirigées par une femme) sur l'inégalité de la richesse. Lorsqu'on exclut de l'univers les unités familiales du centile supérieur, on constate que l'évolution de la composition des familles a eu un plus grand effet que les changements démographiques sur la hausse de l'inégalité de la richesse.

L'écart s'est également élargi entre la situation financière des propriétaires et celle des locataires. Comme les propriétaires disposaient de revenus plus élevés, ils avaient été en mesure d'accumuler plus de richesse. En outre, le fait d'être propriétaire d'une habitation constitue une forme passive d'accumulation de richesse, ce qui a contribué à accroître l'écart de richesse entre les locataires et les propriétaires.

Selon l'analyse documentaire menée à l'échelle internationale, le niveau d'abordabilité des logements, tel que mesuré par certains indicateurs, était pire dans d'autres pays qu'au Canada. Par exemple, le rapport entre le prix médian des logements et le revenu médian des ménages[4] s'élevait à 3,6 au Canada[5], faisant de celui-ci le pays le plus abordable parmi tous ceux évalués à l'aide de cet instrument de mesure. Les autres pays visés par l'étude étaient les États-Unis (4,6), le Royaume-Uni (5,5), la Nouvelle-Zélande (5,9), l'Irlande (6,0) et l'Australie (6,2).

Toutefois, les mesures regroupées, par exemple la comparaison entre le prix médian des habitations et le revenu médian des ménages, ne permettent pas d'établir la fréquence ou la gravité du manque de logements abordables pour les ménages; elles permettent simplement de déterminer si le ménage médian a les moyens financiers de se procurer le logement médian.

---

2 Girouard, Nathalie, Mike Kennedy, Paul van den Noord, Christophe André, 2006. Le rôle des fondamentaux dans l'évolution récente des prix des logements, document de travail n° 474 du Département des Affaires économiques, OCDE.

3 Morissette, René, Xuelin Zhang et Marie Drolet, 2002. L'évolution de l'inégalité de la richesse au Canada, 1984-1999, Division de l'analyse des entreprises et du marché du travail, Direction des études analytiques, document de recherche n° 187, Statistique Canada.

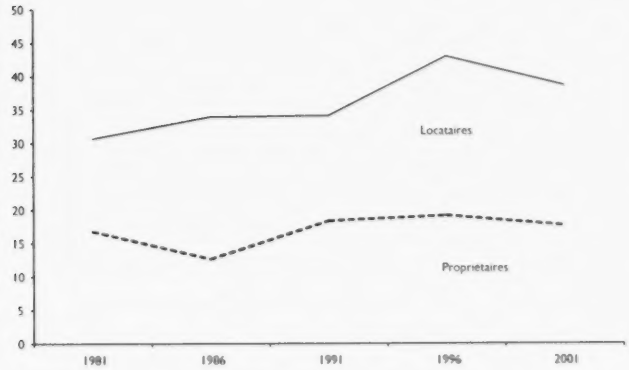
4 Voir le rapport de 2006 de la société Demographia, à l'adresse Demographia.com.

5 Ce rapport ne vise que les centres visés par l'étude (Vancouver, Toronto, Hamilton, Montréal, Ottawa, Edmonton, Québec et Winnipeg), et non l'ensemble du Canada.

INDICATEURS D'ABORDABILITÉ

Abordabilité des logements et mode d'occupation

Entre 1981 et 2001, la situation de logement des locataires s'est dégradée par rapport à ce qu'elle était par le passé, et davantage que celle des propriétaires. Le pourcentage de locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement a augmenté, passant de 31 % en 1981 à 43 % en 1996, puis il a diminué pour s'établir à 39 % en 2001 (*voir* la figure 1). Le pourcentage de propriétaires éprouvant des problèmes liés au manque de logements abordables a atteint un sommet, de 19 %, en 1996.

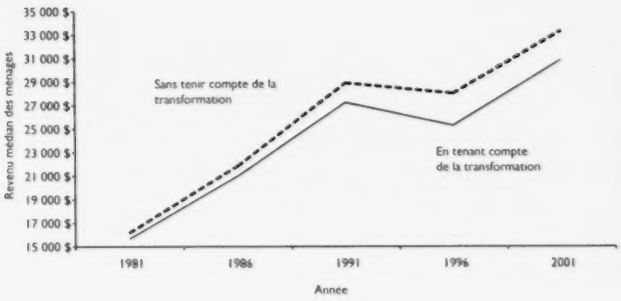


Source : Données estimées à partir des fichiers de microdonnées du recensement

Figure 1 Pourcentage de ménages dont le logement est non conforme à la norme d'abordabilité, moyenne des RMR de l'échantillon, 1981-2001

Répartition du revenu et de la richesse

Selon les constatations de l'analyse documentaire, lesquelles ont été confirmées par des études de Statistique Canada, l'inégalité des revenus n'a pas augmenté au Canada entre 1981 et 2001. En fait, le Canada se compare favorablement à d'autres pays de l'OCDE à cet égard. Par contre, l'écart entre propriétaires et locataires s'est élargi. Le rapport entre le revenu des locataires et celui des propriétaires a diminué entre 1981 et 2001, passant de 64 à 46 %, car les locataires ont progressivement migré vers les deux quintiles de revenu inférieurs. Ce changement s'explique en partie par la transformation de la composition des ménages locataires en faveur d'une plus forte concentration de ménages d'une seule personne et de familles monoparentales (*voir* la figure 2).

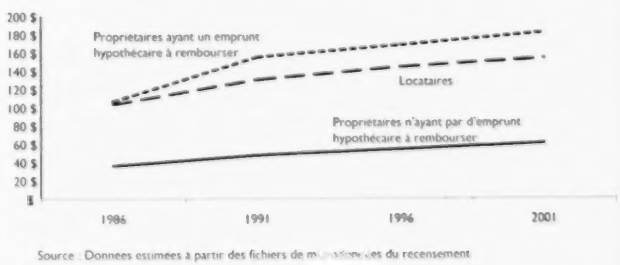


Source : Données estimées à partir des fichiers de microdonnées du recensement

Figure 2 Revenu médian des locataires, avec et sans la transformation de la composition des ménages, 1981-2001

Frais de logement

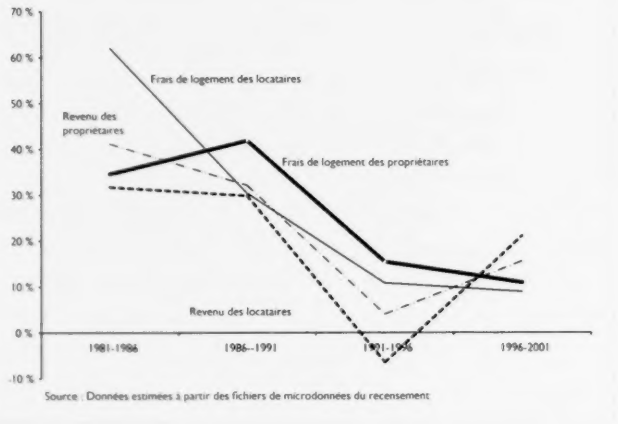
De façon générale, les propriétaires dépensent plus que les locataires pour se loger. Le rapport entre les frais de logement des locataires et ceux des propriétaires est monté à 86 % en 1986, puis il a ensuite diminué jusqu'en 2001 (*voir* la figure 3). Cela indique que les frais des propriétaires ont augmenté plus rapidement que ceux des locataires. Toutefois, pour les RMR dans leur ensemble, les frais de logement médians par pièce ont augmenté pour les deux modes d'occupation. La hausse a été plus prononcée du côté des propriétaires que de celui des locataires, sauf entre 1981 et 1986. Par contre, la situation a évolué différemment d'une RMR à l'autre. Compte tenu des frais de logement médians, les locataires payaient plus cher par pièce que les propriétaires n'ayant pas d'emprunt hypothécaire à rembourser. Dans certaines villes, à certains moments pendant la période à l'étude, ils dépensaient aussi plus cher par pièce que les propriétaires qui avaient un emprunt hypothécaire à rembourser.



Source : Données estimées à partir des fichiers de microdonnées du recensement

Figure 3 Frais de logement médians, par pièce, des propriétaires (avec et sans emprunt hypothécaire) et des locataires, 1986-2001

Pendant la majeure partie de la période allant de 1981 à 2001, la hausse des frais de logement a été plus forte que celle des revenus, tant pour les propriétaires que pour les locataires (*voir* la figure 4). Ainsi, pendant presque toute cette période, le revenu des locataires a progressé plus lentement que les loyers; en fait, il a fléchi entre 1991 et 1996. L'année 1996 a été particulièrement mauvaise, pour les locataires, au chapitre de l'abordabilité, peut-être en raison de la récession, assez grave, observée en 1991. Leur situation s'est quelque peu améliorée au cours de la dernière période intercensitaire couverte par l'étude, à savoir entre 1996 et 2001. La situation des propriétaires s'est avérée légèrement meilleure, mais les revenus de ceux-ci ont néanmoins progressé plus lentement que les frais de logement pendant deux des quatre années de l'intervalle intercensitaire.



Source : Données estimées à partir des fichiers de microdonnées du recensement

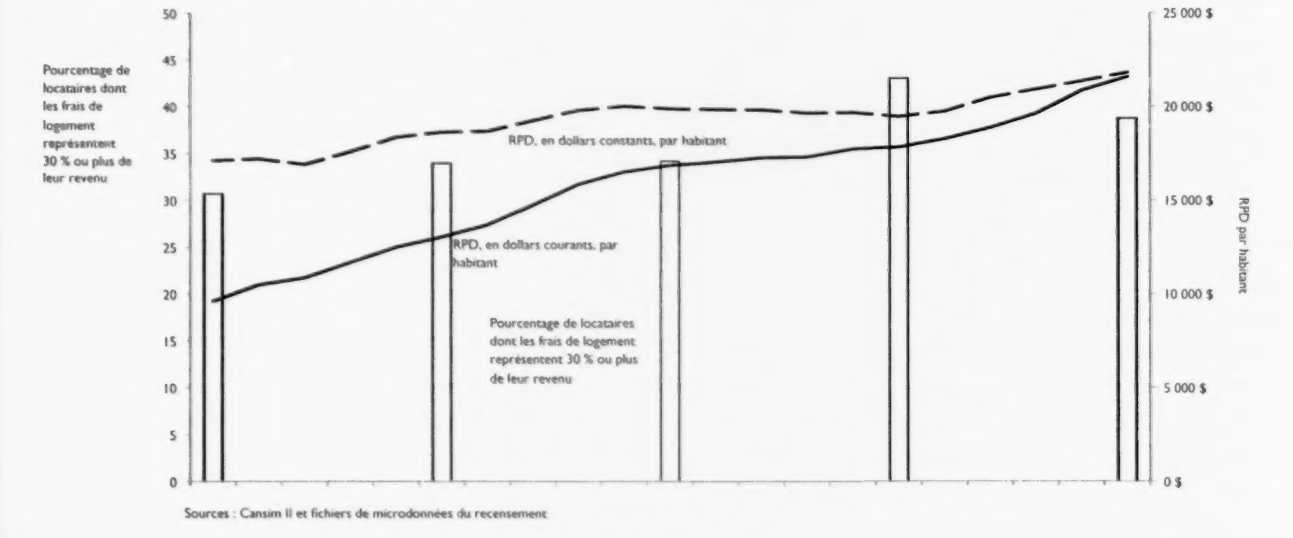
Figure 4 Variation (en %) du revenu et des frais de logements des locataires et des propriétaires, 1981-2001

Tendances des consommateurs sur le marché de l'habitation

Le nombre de personnes par pièce dans chaque logement et le nombre de personnes par pièce sont des indicateurs qui montrent qu'il n'y a pas eu de hausse importante de la consommation sur le marché de l'habitation pendant la période à l'étude. Par contre, le pourcentage de propriétaires et de locataires ayant l'impression que leur logement nécessitait des réparations a augmenté, ce qui indique (tout au moins) que la qualité du parc immobilier ne s'est pas améliorée de façon notable. Par conséquent, le problème lié à l'inabordabilité des logements ne peut être imputé ni à une augmentation de la consommation sur le marché de l'habitation, ni à une amélioration de l'état des logements.

Cycles économiques et abordabilité des logements

Un examen de l'évolution de l'abordabilité au moyen des indicateurs macroéconomiques a révélé qu'à la suite des récessions de 1980-1981 et de 1991-1992, le pourcentage de locataires consacrant au logement au moins 30 % de leur revenu a augmenté de façon perceptible dans le recensement qui a suivi. La hausse a été plus importante en 1996 qu'en 1986, ce qui reflète le fait que la récession de 1991-1992 a été plus profonde. Cette donnée tend à confirmer le lien qui existe



Sources : Cansim II et fichiers de microdonnées du recensement

Figure 5 Revenu personnel disponible (RPD) par habitant, en dollars courants et en dollans constants de 2002, et pourcentage de locataires dont les frais de logement représentent 30 % ou plus de leur revenu, pour la moyenne des RMR de l'échantillon, 1981-2001

Tableau 1 Rapport entre la valeur médiane des logements et le revenu médian des ménages locataires ayant pour soutien une personne âgées de 25 à 45 ans

	1981	1986	1991	1996	2001
Halifax	3,38	3,14	3,04	3,56	3,73
Québec	3,22	2,68	2,98	3,52	2,82
Montréal	3,20	3,19	4,23	4,20	3,68
Ottawa-Hull	3,03	3,31	4,17	4,32	4,04
Toronto	4,50	4,32	6,66	5,98	5,96
Hamilton	2,96	3,41	5,41	5,13	5,22
St. Catharines	4,17	3,38	4,67	4,75	4,29
Ktchener	3,31	3,42	4,89	4,45	3,89
London	3,35	3,39	4,83	4,94	4,47
Winnipeg	3,72	3,23	3,41	3,59	3,21
Calgary	6,02	3,34	4,08	4,34	4,46
Edmonton	4,29	3,20	3,50	4,18	3,71
Vancouver	8,98	4,63	6,11	8,31	6,78
Total	3,85	3,59	4,84	4,97	4,71

Source : Données estimées à partir des fichiers de microdonnées du recensement

entre le niveau d'activité économique et la fréquence du manque de logements abordables. La hausse du taux de chômage représente peut-être le maillon entre le ralentissement économique et la fréquence accrue des problèmes liés à l'abordabilité, quoique la relation entre les deux variables n'était pas très étroite.

Entre 1981 et 2001, le taux de propriétaires a tout de même augmenté, en raison de la baisse des taux d'intérêt, des mises de fonds réduites exigées pour obtenir du crédit hypothécaire, de la croissance économique et de l'âge plus avancé des soutiens de ménage.

Comme le prix des habitations s'est accru, les locataires souhaitant accéder à la propriété ont dû assumer un fardeau financier plus important. L'une des façons de mesurer l'accès des locataires à la propriété consiste à comparer le coût médian d'un logement au revenu médian d'un ménage ayant pour soutien une personne âgée de 25 à 44 ans (la cohorte qui achète des habitations). Selon cet indicateur[6], l'accès des locataires à la propriété s'est détérioré entre 1981 et 2001 dans la plupart des RMR examinées (*voir* le tableau 1), puis un peu moins entre 1996 et 2001.

CONCLUSION

Selon une analyse documentaire menée à l'échelle internationale, et certains de ses indicateurs, le manque de logements abordables était pire dans d'autres pays qu'au Canada. Par contre, les indicateurs regroupés, comme la comparaison entre le prix médian des habitations et le revenu médian des ménages, ne permettent pas de mesurer la fréquence ou la gravité des problèmes liés au manque de logements abordables pour les ménages. Ces indicateurs sont plutôt utiles pour mesurer la variation du niveau d'abordabilité des logements au fil du temps ou pour comparer les pays entre eux. Un indicateur analogue mesurant l'accès des locataires à la propriété et utilisé dans la dernière section du présent document a comparé le coût médian d'un logement au revenu médian d'un ménage ayant pour soutien une personne âgée de 25 à 44 ans. Celui-ci a montré que l'accès des locataires à la propriété s'est détérioré entre 1981 et 2001.

Bien que les frais de logement aient augmenté plus fortement que les revenus, tant chez les locataires que chez les propriétaires, entre 1981 et 2001, la hausse a été plus marquée pour les locataires. Par conséquent, l'écart s'est creusé entre les propriétaires et les locataires au chapitre du revenu et de l'abordabilité des logements.

Les propriétaires ont dépensé davantage que les locataires pour se loger. Le rapport entre les frais de logement des locataires et ceux des propriétaires a atteint 86 % en 1986, puis il a diminué par la suite jusqu'en 2001. Pour les RMR dans leur ensemble, les frais de logement par pièce ont augmenté, tant pour les propriétaires que pour les locataires, mais de façon plus marquée pour les propriétaires (sauf entre 1981 et 1986). Les locataires ont toujours payé cher plus par pièce que les propriétaires n'ayant pas d'emprunt hypothécaire à rembourser. Dans certaines villes et à certains moments pendant la période à l'étude, ils payaient également plus cher que les propriétaires ayant un emprunt hypothécaire à rembourser.

6 Demographia (site Web fournissant des comparaisons à l'échelle internationale du niveau d'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant) a adopté la typologie de marché suivante, fondée sur le rapport entre la valeur médiane des logements et le revenu médian des ménages : un rapport égal à 3,0 ou moins indique un logement **abordable**; un rapport allant de 3,1 à 4,0 désigne un logement **légèrement inabordable**; un rapport allant de 4,1 à 5,0 dénote un logement **assez inabordable** et un rapport de 5,1 et plus indique un logement **très inabordable**.

La proportion de propriétaires a augmenté entre 1981 et 2001, en raison de la baisse des taux d'intérêt, de l'assouplissement des conditions d'emprunt visant à améliorer l'accès à la propriété et de l'âge plus avancé des soutiens de ménage.

En examinant l'abordabilité des logements et la situation économique au Canada, le projet de recherche a permis d'établir que, bien que le Canada se compare favorablement à d'autre pays, on constate un fort pourcentage de ménages canadiens dont le logement n'est pas conforme à la norme d'abordabilité (qui consacrent au logement 30 % ou plus de leur revenu). Les cycles économiques observés dans l'ensemble du pays ont une incidence sur le niveau d'abordabilité, car ils font varier les revenus. Au cours des mêmes cycles, les frais de logement se sont accrus.

Directeur de projet à la SCHL : Jeremiah Prentice

Chercheuse : Paddy Fuller

Ce projet a été réalisé (ou réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 11-02-09

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

66382